

Wien, am 06.07.2017

## GASTKOMMENTAR

**Dr. Wolfgang Louzek, Präsident des Verbandes der Institutionellen Immobilieninvestoren (VII)**

### **Den wahlwerbenden Parteien ins Stammbuch: Die wundersame Welt des Wohnens funktioniert nur mit Hausverstand**

Wenn zu wenig Bier angeboten wird, dann gibt es mehr Bier, wenn man den Preis senkt?! Jeder mit Hausverstand würde sagen: so funktioniert das nicht, dann muss man mehr produzieren, wenn man mehr haben will! Bei Wohnungen allerdings, wird diese simple Logik von einigen Parteien und auch der Arbeiterkammer schlicht und einfach ignoriert. Hier glaubt man immer noch, mit einer Zwangsreduzierung von Mieten, mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bekommen. Da das Gegenteil passieren würde, würden jene die es sich leisten könnten weniger zahlen und die, die es sowieso schwer haben eine Wohnung zu finden, noch weniger Chancen haben eine zu bekommen. Aber das nur so nebenbei, denn wen interessieren solche Effekte in Wahlkampfzeiten? Dass man in Wien günstiger als in anderen europäischen Städten wohnt, bestätigte sogar die Stadt Wien, fand aber medial keinen Widerhall.

Wenn im Rahmen einer statistischen Erhebung die Höhe der Miete abgefragt wird, erhält man in der Regel einen Bruttowert, also einen Betrag inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer, denn wer kennt schon seine Nettomiete? Dass die Betriebskosten durch steigende Gebühren von Wasser, Müllabfuhr und den Energiekosten - letztere machen bereits 26 Prozent (!!) der Miete aus – ständig steigen, wird als gottgegeben hingenommen. Dass sich dadurch auch die fällige Mehrwertsteuer stets erhöht, wird gar nicht erst erwähnt. All diese Kosten kommen aber nicht dem Vermieter zu Gute! Die Statistik Austria verkündet einen Anstieg der Privatmieten zwischen 2012 und 2016 um 14,8 Prozent bei Neuvermietungen. Ob dieser Anstieg eventuell durch die Sanierung der Wohnungen oder eben durch Erhöhung der Gebühren und Energiekosten zustande kam, wird natürlich nicht erhoben - man muss ja im politischen Mainstream bleiben. Dass aber die Gemeindewohnungen auch um 11,6 Prozent gestiegen sind - also weitaus mehr als die Inflationsrate - wird als „wesentlich geringerer Kostenanstieg“ bezeichnet. Warum regt sich darüber niemand auf? Wann wird das Thema Wohnrecht endlich seriös, diszipliniert und scheuklappenfrei diskutiert? Die Miete für politische Rankespiele zu verwenden, ist unseriös, das permanente politische Hickhack ist einzustellen. Schließlich ist es der Fehler der Politik, nicht erkannt zu haben, dass aufgrund des vermehrten Zuzugs in die Ballungsräume mehr Wohnungen gebaut werden müssten. Private Investoren werden jedoch nur dann auf den Wohnmarkt zurückkehren, wenn auch entsprechende Rahmenbedingungen gegeben sind. Denn es ist wie in der Wirtschaft: stimmen die Rahmenbedingungen nicht mehr, dann gibt es mehr Arbeitslose, denn Arbeitsplätze schafft die Wirtschaft und nicht die Politik. Wenn das

Mietrecht derart kompliziert ist und darüber hinaus zur Enteignung des Mietgegenstandes führt, sobald man unbefristet vermietet, kommen weniger Wohnungen auf den Markt, und diese nur zeitlich begrenzt vermietet. Das ist doch nicht so schwer zu verstehen, oder?

Ein Wohnrecht, das die Notwendigkeiten des Vermieters und Mieters ausgewogen im Auge hat, für alle verständlich ist und ein Steuerrecht, das Anreize schafft, um in Wohnraum zu investieren, etc. würden nicht nur mehr Wohnungen auf den Markt bringen, sondern auch Investoren dazu veranlassen, wieder mehr in Wohnraum zu investieren, bzw. Vertrauen aufbauen und natürlich bei einem größerem Angebot, die Mietpreise stabilisieren. Bitte beim Schreiben der Wahlprogramme beachten!

Dr. Wolfgang Louzek ist Präsident des Verbands der institutionellen Immobilieninvestoren und allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen.